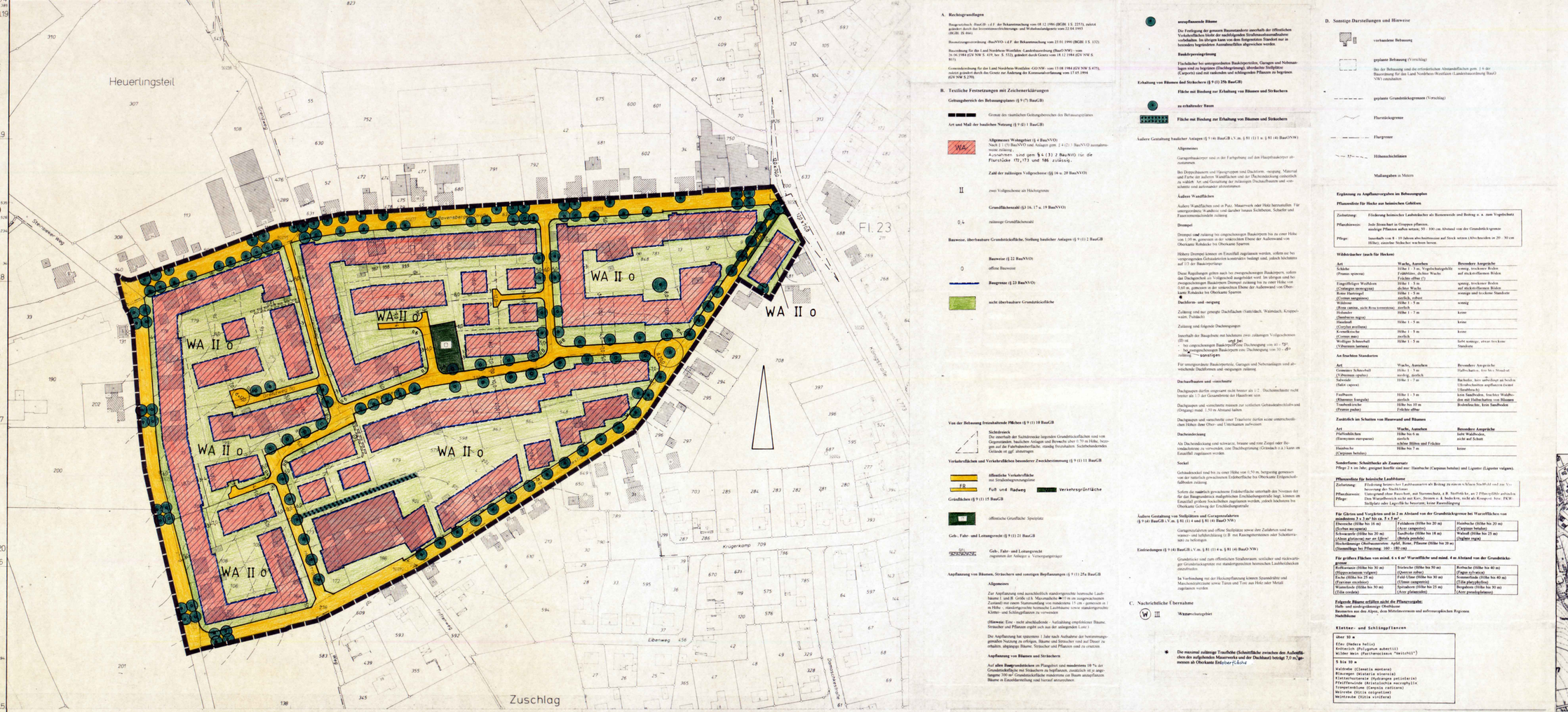


A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 893).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S 475), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung vom 17.05.1994 (GV NW S.270).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Nach § 1 (5) BauNVO und Anlagen gem. § 4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Ausnahmen sind gem § 4 (3) 2 BauNVO für die Flurstücke 172, 173 und 186 zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

0,4 — zulässige Grundflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB

Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gebüsch ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie

FR — Fuß und Radweg — Verkehrsgrünfläche

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB

Allgemeines

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Mastmaße 40/60 cm ungeschnittener Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - standortgerechte heimische Laubbäume sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume, Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf **allen Baugrundstücken** um Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zusätzlich ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Bäume in Einzeldarstellung sind hierauf anzurechnen.

anzupflanzende Bäume

Die Festlegung der genauen Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Straßenausbauplanung vorbehalten. Im übrigen kann von den festgesetzten Standort nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Baukörpereingrünung

Flächiger bei untergeordneten Baukörpern, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung), überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauO NW)

Allgemeines

Garagenflachdächer sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten sind einheitlich und aufeinander abzustimmen.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bis eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen an der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel können an Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei versprungenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

Diese Regelungen gelten auch bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet wird. Im übrigen sind bei zweigeschossigen Baukörpern Drempel zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen an der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Dachform- und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachformen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach).

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist
- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 40 - 45°
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 45° zulässig. sonstigen

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2 Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschluß- und Umgang) mind. 1,50 m Abstand haben.

Dachgauben und -einschnitte zur Traufseite dürfen keine unterbrochenen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, (um Dachbegrünung (Gründach o.ä.) kann im Einzelfall zugelassen werden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.

Sofern die natürlich gewachsene Erdoberfläche unterhalb des Niveaus für die Baugrundsohle maßgebenden Erschließungsstraße liegt, können im Einzelfall größere Sockelhöhen zugelassen werden, jedoch höchstens bis Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) zu befestigen.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)

Grundsätzlich sind zum öffentlichen Straßenraum; seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze nur standortgerechten heimischen Laubholzhecken zulässig.

In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Tanne und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

C. Nachrichtliche Übernahme

W III — **Windzonenkategorie**

* **Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittfläche zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt 7,0 m, gemessen ab Oberkante Erdoberfläche**

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

Bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) einzuhalten

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

97 — Höhenschichtlinien

Maßangaben in Metern

Ergänzung zu Anpflanzvorgaben im Bebauungsplan

Pflanzenliste für Hecke aus heimischen Gehölzen

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubsträucher als Bienenweide und Beitrag z. e. zum Vogelschutz
Pflanzhinweis:	Jede Strauchart in Gruppen pflanzen, mindeste Pflanzen aufen setzen; 50 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze
Pflege:	Innerhalb von 8 - 10 Jahren abschnittsweise auf Stock setzen (Abschneiden in 20 - 30 cm Höhe), einzelne Stöcke wachsen lassen

Wildsträucher (auch für Hecken)

Art	Wuchs, Ansruhen	Besonder Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Vogelschutzgehölz Frühblüher, dichter Wuchs Früchte öfter (!)	wenig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Höhe 1 - 3 m dichter Wuchs	wenig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Höhe 1 - 3 m zierlich, robust	wenige und trockene Standorte
Wildrose (Rosa canina, viele Rosa kommerziell)	Höhe 1 - 3 m zierlich	wenig
Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 7 m	keine
Hasselnuß (Corylus avellana)	Höhe 1 - 5 m	keine
Kornelkirsche (Cornus mas)	Höhe 1 - 5 m zierlich	keine
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Höhe 1 - 5 m	liebt nasnige, etwas frische Standorte

An feuchten Standorten

Art	Wuchs, Ansruhen	Besonder Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m ansnig, zierlich	Halbschatten, kein Nässeliebend
Salweide (Salix caprea)	Höhe 1 - 7 m	Buchsiche, liebt aufbesserungsbedürftige Ufrabschnitte aufgelassene (somit Überbrüche)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m zierlich	kein Sandboden, feuchter Waldboden mit Halbschatten von Bäumen
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m Früchte öfter	Bodenfrische, kein Sandboden

Zusätzlich im Schatten von Hauswand und Bäumen

Art	Wuchs, Ansruhen	Besonder Ansprüche
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Höhe bis 6 m zierlich schöne Blüten und Früchte	liebt Waldboden, reicht auf Schutt
Haselnuche (Corylus betulus)	Höhe bis 7 m	keine

Sonderform: Schnittbecke als Zaunersatz
Pflege 2 x im Jahr, geeignet hierfür sind nur: Hainbuche (Carpinus betulus) und Liguster (Ligustrer vulgare).

Pflanzenliste für heimische Laubhölzume

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubbaumarten als Beitrag zu einem schönen Stadtbild und zur Verbesserung des Stadtklimas
Pflanzhinweis:	Unregelmäßig ohne Baumschutz, mit Stammschutz, z.B. Stabfilz-Kr. mit 2 Pflanzpflöcken aufbinden
Pflege:	Das Wurzelwerk nicht mit Kies, Steinen o. ä. bedecken, nicht als Kompost- bzw. FKW-Stellplatz oder Lagerfläche benutzen; keine Rasendüngung

Für Gärten und Vorgärten und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wurzelflächen von mindestens 3 x 3 m² bis ca. 5 x 5 m².

Eberesche (Höhe bis 16 m) (Sorbus aucuparia)	Feldahorn (Höhe bis 20 m) (Acer campestre)	Hainbuche (Höhe bis 20 m) (Carpinus betulus)
Schwarzerle (Höhe bis 20 m) (Alnus glutinosa) nur an Gräben!	Sandbirke (Höhe bis 18 m) (Betula pendula)	Wallnuß (Höhe bis 25 m) (Juglans regia)
Hochstämmige Obstbaumsorten: Apfel, Birne, Pflaume (Höhe bis 20 m) (Stammöhe bei Pflanzung 160 - 180 cm)		

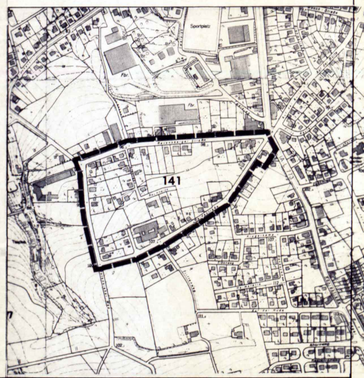
Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m² Wurzelfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Rotkastanie (Höhe bis 30 m) (Hippocastanum vulgare)	Stieleiche (Höhe bis 50 m) (Quercus robur)	Rotbuche (Höhe bis 40 m) (Fagus sylvatica)
Esche (Höhe bis 25 m) (Fraxinus excelsior)	Feld-Ulme (Höhe bis 30 m) (Ulmus campestris)	Sommerlinde (Höhe bis 40 m) (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Höhe bis 30 m) (Tilia cordata)	Spitzahorn (Höhe bis 25 m) (Acer platanoides)	Bergahorn (Höhe bis 30 m) (Acer pseudoplatanus)

Folgende Bäume erfüllen nicht die Pflanzvorgabe:
Hoch- und standortgerechte einheimische Obstbäume
Baumarten aus den Alpen, dem Mittelmeerraum und außereuropäischen Regionen
Nadelbäume

Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m	Efeu (Hedera helix) Knöterich (Polygonum aubertii) Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")
5 bis 10 m	Waldrebe (Clematis montana) Rankrosen (Rosetaria wichuraiana) Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla Trompetenblume (Campsis radicans) Weinrebe (Vitis coignetiae) Weinrebe (Vitis vinifera)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

BESCHEINIGUNGEN

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Löhne, den 16. Jan. 1995

Schumann ÖbI. best. Vermessungsingenieur

Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:
Stadt Löhne
Amt für Planung und Stadtentwicklung

Löhne, den 20. Dez. 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 26.06.1990 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 15.02.1992).

Löhne, den 20. Dez. 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 20.02.1992 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 21.02.1992 bis 20.03.1992 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 20. Dez. 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 19.07.1993 bis 03.09.1993 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 09.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 20. Dez. 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 06.05.1994 bis 06.06.1994 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 29.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 20. Dez. 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches vom 11. Okt. 1993 bis 11. Nov. 1993 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 20. Dez. 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von Rat der Stadt Löhne am 13. Dez. 1994 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 20. Dez. 1994

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist am 18. Juli 95 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 22. Feb. 95 Az.: 35.21.11-24/1.23

Detmold, den 22. FEB. 95

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 28. März 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 30. März 1995

Stadt Löhne
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar von wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

STADT LÖHNE

GEM. LÖHNE u. GOHFELD FLUR 20 u. 23

BEBAUUNGSPLAN NR. 141

"GEBIET SÜDLICH DER RAVENSBERGER STR. ZWISCHEN OSTENSIEKER WEG U. KÖNIGSTR."

1. AUSFERTIGUNG	OFFENLEGUNGSEXEMPLAR	
PLANUNTERLAGE M. 1:1000	11.6.1993	STO.
STAND:	20.1.1994	STO.
ERGÄNZT:	08.08.1994	STO.